
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有保集健康控股有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Boill Healthcare Holdings Limited

保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

主要交易

收購中國上海市奉賢區土地使用權

本通函所用之所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載之涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第8頁。

二零二一年七月九日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團財務資料	9
附錄二 – 一般資料	13

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	保集健康控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1246）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「代價」	指	人民幣171,400,000元，即上海保賢就土地收購事項之應付代價；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「杭州華建豐」	指	杭州華建豐置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期持有上海保賢5%股權；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該地塊」	指	位於中國奉賢區市工業綜合開發區12A-01A號地塊之土地地塊，東至滬杭公路，西至人杰路，南至奉浦大道，北至芝江路；
「土地收購事項」	指	建議由上海保賢根據土地使用權出讓合同之條款收購該地塊之土地使用權；
「土地出讓確認書」	指	上海保賢與上海市土地交易事務中心訂立日期為二零二一年五月十二日之確認書，以確認成功投得該地塊；

釋義

「土地使用權出讓合同」	指	將由上海保賢與上海市奉賢區規劃和自然資源局就土地收購事項訂立之國有建設用地使用權出讓合同；
「最後實際可行日期」	指	二零二一年七月六日，即本通函付印前的最後實際可行日期，用以確定本通函所述若干資料；
「掛牌出讓」	指	由上海市土地交易事務中心舉行之掛牌出讓程序，該地塊於該程序內出售；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「中國政府機關」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)；
「上海保賢」	指	上海保賢實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司，於最後實際可行日期由本集團及杭州華建豐分別持有95%及5%權益；
「上海市奉賢區規劃和自然資源局」	指	上海市奉賢區規劃和自然資源局，為中國區政府工作部門及中國政府機關；
「上海市土地交易事務中心」	指	上海市土地交易事務中心，負責(其中包括)中國上海市土地出讓交易之中國政府機關；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股份；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「工作日」	指	中國境內銀行開門營業之任何日子，不包括星期六、星期日及中國政府公佈的法定假期；及

釋義

「%」 指 百分比。

僅供說明之用，人民幣金額乃按人民幣1.00元兌1.2港元之匯率換算為港元。



Boill Healthcare Holdings Limited

保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

執行董事：
戴東行先生
張生海先生

非執行董事：
崔光球先生

獨立非執行董事：
陳志強先生
許良偉先生
王喆先生

註冊辦事處：
Windward 3
Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
干諾道中111號
永安中心
21樓2101室

敬啟者：

主要交易
收購中國上海市奉賢區土地使用權

緒言

於二零二一年五月十二日，董事會宣佈，本公司之非全資附屬公司上海保賢在掛牌出讓中以代價人民幣171,400,000元(相當於約205,680,000港元)成功投得該地塊之土地使用權。同日，上海保賢已就土地收購事項分別與上海市土地交易事務中心及上海市奉賢區規劃和自然資源局訂立土地出讓確認書及土地使用權出讓合同。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)土地收購事項之進一步詳情及上市規則項下所規定的其他資料。

董事會函件

收購土地使用權

- 訂約方：
- (1) 上海保賢(作為受讓人)；及
 - (2) 上海市奉賢區規劃和自然資源局(作為出讓人)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，上海市奉賢區規劃和自然資源局及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士並無關連

該地塊之位置： 位於中國奉賢區市工業綜合開發區12A-01A號地塊之土地地塊，東至滬杭公路，西至人杰路，南至奉浦大道，北至芝江路

總佔地面積： 63,481.1平方米

出讓面積： 63,481.1平方米

容積率： 2.5

土地使用權期限： 50年

該地塊之用途： 科研及設計用途

代價及付款條款： 人民幣171,400,000元(相當於約205,680,000港元)，將按以下方式支付：

- (i) 按金人民幣34,280,000元(即代價之20%)須由上海保賢於土地使用權出讓合同日期起5個工作日內支付，其將構成代價之一部分；及
- (ii) 餘額人民幣137,120,000元(即代價之80%)須由上海保賢於土地使用權出讓合同日期起30個工作日內支付。

董事會函件

代價之釐定基準

代價人民幣171,400,000元(相當於約205,680,000港元)為該地塊之土地使用權根據相關中國法律及法規進行掛牌出讓之中標價，乃經考慮掛牌出讓之底價、現行市況、該地塊之位置及周圍地區之土地價格後釐定。

代價將以本集團來自一名主要股東及杭州華建豐之無抵押借款撥付。

完成

上海市奉賢區規劃和自然資源局須於簽訂土地使用權出讓合同起35個工作日內將該地塊轉讓予上海保賢。於最後實際可行日期，土地收購事項已完成。董事認為，土地使用權出讓合同中的合同條款已充分保障股東的資產，合同規定倘未按照土地使用權出讓合同將該地塊轉讓予上海保賢，則上海保賢有權獲得賠償。

該地塊之發展計劃及土地使用權之條件

本公司有意開發該地塊成為醫療機械、生物醫藥及醫美行業公司、研究人員及個人之創新樞紐及綜合工業園區，此外，綜合園區擁有商業配套面積，擬引入人才公寓、餐飲休閒、中醫養生、美妝銷售、健身運動、個人形象諮詢及其他業態的客戶。

根據土地使用權出讓合同，該地塊受若干與地面空間有關的規劃條件所限，包括但不限於(i)建築面積不得超過160,090.55平方米；(ii)建築物之高度限制不得超過80米；(iii)建築密度不得超過33.39%；及(iv)綠地率不得少於20.01%。

根據土地使用權出讓合同，該建設項目須在該地塊轉讓予上海保賢後6個月內開始動工，而施工須在該地塊轉讓予上海保賢後36個月內完成。該地塊預期將於二零二二年一月之前開始動工，並預期於二零二四年七月前竣工。

就該地塊固定資產作出的投資不得少於人民幣1,116,250,000元(約1,339,500,000港元)，預期將以本集團來自一名主要股東、杭州華建豐之借款及外部借款撥付。上海保賢將根據實際市場狀況，調整該地塊建設開發的實際時間表。

董事會函件

進行交易之理由及裨益

該地塊位於中國上海市核心產業開發區，上海保賢有意開發該地塊成為醫療設備、生物醫學及醫美行業公司、研究人員及個人之創新樞紐及綜合工業園區。鑒於該地塊之位置及指定用途，預期完成開發該地塊後能獲得高投資價值，因而於未來數年為本集團帶來可觀的收益。董事認為，土地收購事項符合本集團之業務發展策略及規劃，將進一步加強本公司作為中國產業物業領先開發商及醫療保健行業營辦商之品牌地位。

董事會認為，土地收購事項乃於本集團之一般及日常業務過程中進行，土地收購事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司。本公司及其附屬公司主要從事物業發展、養生度假區發展及經營、地基打樁及投資證券。

上海保賢

上海保賢為一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，上海保賢由本集團及杭州華建豐分別持有95%及5%權益，主要於中國從事物業發展。

上海市奉賢區規劃和自然資源局

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海市奉賢區規劃和自然資源局為中國區政府工作部門及中國政府機關，負責(其中包括)管理中國上海市奉賢區之土地使用權交易，而其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士並無關連。

上海市土地交易事務中心

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上海市土地交易事務中心為中國政府機關，負責(其中包括)中國上海市土地拍賣及土地出讓交易。

董事會函件

土地收購事項的財務影響

土地收購事項完成後對本集團的財務影響為：(i)本集團的在建物業增加約人民幣171.4百萬元(相當於約205.7百萬港元)；(ii)負債(即來自一名主要股東及杭州華建豐的借款)增加人民幣171.4百萬元(相當於約205.7百萬港元)；及(iii)對本集團盈利並無重大即時影響。

上市規則之涵義

由於土地收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)為25%或以上但全部均低於100%，故根據上市規則第14章，土地收購事項構成本公司之主要交易。

由於本集團之主要業務包括物業發展，故根據上市規則第14.04(10B)條，本公司被視為合資格發行人。此外，土地收購事項涉及在受中國法律規管之掛牌出讓中向中國政府機關收購政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條被視為「合資格地產收購」。因此，土地收購事項須遵守申報、公告及通函規定，惟根據上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准規定。

其他資料

敬請閣下垂注另載於本通函附錄的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
保集健康控股有限公司
執行董事兼主席
戴東行
謹啟

二零二一年七月九日

1. 本集團財務資料

本公司須於本通函內以比較列表的形式載列或提述截至二零二一年三月三十一日止最近三個財政年度之財務表現、財務記錄及狀況的資料以及本集團最近期刊發之經審核綜合資產負債表連同最近一個財政年度之財務報表附註。本集團之財務資料於以下文件內披露，並已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.boillhealthcare.com.hk>)刊發：

- (a) 本集團截至二零二一年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零二一年全年業績公告(第1至22頁)內。亦請參閱以下該全年業績公告之鏈結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0630/2021062902027_c.pdf
https://hmdlink.hetermedia.com/FDS/App_Data/PDF/2021062902027_c.pdf

- (b) 本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零二零年年報(第61至191頁)內。亦請參閱以下該年報之鏈結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0721/2020072101045_c.pdf
http://hmdlink.hetermedia.com/FDS/App_Data/PDF/2020072101045_c.pdf

- (c) 本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一九年年報(第34至126頁)內。亦請參閱以下該年報之鏈結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0723/ltn20190723030_c.pdf
http://hmdlink.hetermedia.com/FDS/App_Data/PDF/ltn20190723030_c.pdf

2. 債務聲明

債務及借款

於二零二一年五月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未償還有抵押借款約為793.9百萬港元。

於二零二一年五月三十一日，本集團之有抵押借款由下列各項作抵押：

- (i) 本集團之租賃土地及樓宇；
- (ii) 本集團之若干投資物業；
- (iii) 本集團之在建投資物業；
- (iv) 本集團於一間聯營公司及若干附屬公司之股份；
- (v) 本公司主要股東裘東方先生(「**裘先生**」)及裘先生之配偶黃堅女士提供之個人擔保；及
- (vi) 受控於裘先生之關連公司提供之公司擔保。

應付關連公司款項

於二零二一年五月三十一日，本集團應付關連公司之未償還款項約為713.7百萬港元，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。概無就應付關連公司之款項作出擔保。

於二零二一年五月三十一日，本集團應付一間關連公司之未償還款項約為24.0百萬港元，該款項為無抵押、按年利率5%計息及須按要求償還。

租賃負債

於二零二一年五月三十一日，本集團(作為承租人)就相關租期餘下期間的未付合同租賃付款總額為1.7百萬港元(不包括或然租務安排)，其中0.3百萬港元以租賃按金及／或出租人的租賃資產押記作抵押，乃無擔保，而餘下1.4百萬港元為無抵押及無擔保。

或然負債

於二零二一年五月三十一日，本集團並無重大或然負債。

除上文所述或本通函另行披露者及集團內公司間負債外，於二零二一年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他未償還借款、已發行及發行在外或同意發行之貸款股本、銀行透支、債務證券、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事認為，經計及就土地收購事項所支付之代價及該地塊之未來發展計劃，本集團可動用之現有財務資源包括但不限於其主要業務產生之現金流量、手頭現金及現金等價物、現有信貸融資，以及成功就若干信貸融資取得再融資，本集團將擁有充裕營運資金以應對其自本通函日期起未來十二個月之業務所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二一年三月三十一日(即編製本集團最近期已刊發經審核財務報表之日期)起本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要從事物業發展、養生度假區發展及經營、地基打樁及投資證券。

在二零二零年初突如其來的COVID-19疫情後，香港及中國已實施一系列預防及控制措施，對整體市場的業務活動及經濟表現造成嚴重干擾。隨著中國恢復業務及生產，中國物業開發市場自此復甦。本集團一直積極應對前所未有的挑戰，並將審慎管理其財務狀況，以維持可持續增長。

鑒於該地塊位於中國上海市核心產業開發區及指定用途，預期完成開發該地塊後能獲得高投資價值，因而於未來數年為本集團帶來可觀的收益及現金流量。董事會對本集團的整體財務前景及能力抱持正面態度，且認為土地收購事項符合本集團之業務發展策略及規劃，將進一步加強本公司作為中國產業物業領先開發商及醫療保健行業營辦商之品牌地位，以及加強本集團滲透中國上海市物業市場。

隨著COVID-19疫情得以受控，預期投資者將恢復信心，且大眾為追求優質生活對相關產品及服務需求亦將回升，為本集團未來提供更多商機。基於上述原因，本集團有信心土地收購事項將為本集團之現有業務帶來協同效應，並將成為本集團增長動力之一。

本集團一直以土地收購策略作為其未來發展方針及樹立品牌形象，在出現機會時，經考慮整體宏觀經濟狀況及風險後，本集團將繼續致力獲取優質土地。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或根據載列於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或根據收購守則須予披露的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。

主要股東於本公司或其相聯法團之股份及相關股份中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，主要股東（董事除外）於本公司股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	好倉／淡倉	所持 股份數目	佔本公司股權的 概約百分比
裘東方先生 (「裘先生」)	受控制法團權益 (附註)	好倉	710,600,000	52.33%
保集國際有限公司 (「保集國際」)	實益擁有人 (附註)	好倉	450,600,000	33.18%
保集控股集團有限公司 (「保集控股」)	受控制法團權益 (附註)	好倉	450,600,000	33.18%
立耀投資有限公司 (「立耀」)	實益擁有人 (附註)	好倉	260,000,000	19.15%
蔡衛傑先生	實益擁有人	好倉	83,238,000	6.13%

附註：保集國際由保集控股全資擁有，而保集控股由裘先生及裘先生之配偶黃堅女士分別持有97.64%及2.36%的股權。立耀由裘先生全資擁有。因此，裘先生被視為於保集國際持有的450,600,000股股份及立耀持有的260,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士(除董事或本公司最高行政人員外)於本公司股份、相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露的任何權益或淡倉，或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的本公司登記冊的任何權益或淡倉。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成競爭或有可能構成競爭或構成衝突或有可能構成衝突(無論直接或間接)的任何業務中擁有任何權益。

4. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立之服務合同，而該合同於一年內不會屆滿或不可由該本集團成員公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待決或潛在重大訴訟、仲裁或申索。

6. 董事於重大合同之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司訂立並在最後實際可行日期仍然存續且與本集團業務有重大關係的任何合或安排中擁有重大權益。

7. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二一年三月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核財務報表的日期)及直至最後實際可行日期以來收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合同

以下為本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大的合同(並非於一般業務過程中訂立的合同)：

- (a) 本公司(作為買方)與保集國際有限公司(作為賣方)訂立日期為二零二零年七月二十四日的買賣協議，內容有關本公司向保集國際有限公司以代價157,700,000港元收購立興創投有限公司的全部已發行股本；及
- (b) 土地使用權出讓合同。

9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港干諾道中111號永安中心21樓2101室。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。

- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本公司公司秘書為伍鑾明先生（「**伍先生**」）。伍先生為香港會計師公會會員，並符合上市規則之所有規定資格、經驗及培訓規定。
- (f) 就詮釋而言，本通函的中英文本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起計14日（包括該日）止期間之一般營業時間內於香港干諾道中111號永安中心21樓2101室進行查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零二零年三月三十一日三個年度各年之年報；
- (c) 本附錄「8. 重大合同」一節所述重大合同；及
- (d) 本通函。